

第3節 既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為  
〔法第34条第7号〕

法第34条第7号

市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〔審査基準 1〕

開発許可制度運用指針

I-6 法第34条関係（第14号以外）

I-6-5 第7号関係

産業立地のための土地利用転換の迅速化について（技術的助言）

（令和5年12月28日付け国都計第132号）

〔審査基準 2〕

法第34条第7号に規定する市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設(以下「既存工場」という。)における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なもの(以下「事業場」という。)は、次に掲げるすべての要件に該当するものであることとする。

- 1 申請に係る計画の内容は、本市の土地利用計画及び環境の保全及び周辺地域の状況等を照らし支障がないと認められ、かつ、交通安全上支障がないと認められること。
- 2 申請に係る事業場は、既存工場の事業活動の効率化を図るものとして、次の各号のいずれかに該当すること。
  - (1) 既存工場の事業活動に関する既存工場以外の製造工程の集約化による輸送の効率化など、既存工場の事業活動の効率化を図るもの(事業活動の効率化に併せて事業の量的拡大を行うものを含む。)であること。
  - (2) 既存工場の事業の量的拡大を図るものであること。
- 3 要件2(1)に係る事業場は、既存工場と密接な関連を有するものとして、次の各号のいずれかに該当すること。
  - (1) 既存工場に自己の生産物の50パーセント以上を原料又は部品として納入すること。
  - (2) 既存工場に自己の生産物に必要な原料又は部品の50パーセント以上を依存すること。
  - (3) 既存工場が他の工場等に委託している中間工程を、自ら一貫生産として行うこと。

- 4 申請に係る建築物の規模は、次の各号のすべてに該当すること。
- (1) 生産工程等に照らして適切なものであること。
  - (2) 建蔽率は、60パーセント以下であること。
  - (3) 容積率は、200パーセント以下であること。
  - (4) 高さは、原則として15メートル以下であること。
  - (5) 延べ面積は既存工場の延べ面積以下であること。なお、要件2(2)に該当する事業場において敷地を拡張して増築を行う場合は、増築後の延べ面積の合計が従前の2倍以下であること。
- 5 申請に係る建築物の敷地面積の規模は、次の各号のすべてに該当すること。
- (1) 申請に係る建築物の規模等に照らして適切なものであること。
  - (2) 要件2(1)に該当する事業場の場合は、既存工場の敷地面積以下であること。ただし、その面積が5000平方メートルに満たない場合には、敷地面積の上限を5000平方メートルとすることができる。
  - (3) 要件2(2)に該当する事業場の場合は、既存工場の敷地面積以下であること。
- 6 申請に係る土地は、原則として既存工場の隣接地であること。ただし、既存工場の隣接地での立地が困難と認められるもので、既存工場との施設間の往来に支障なく、その距離が同一敷地内と同程度と考えられる場合は、この限りでない。

<留意事項>

ア 本文の「既存工場」とは、市街化調整区域内において現に立地している工場のことをいい、当該既存工場における事業と密接な関連を有する工場等の立地が本号の対象となる。

なお、当該既存工場は、都市計画法上適法に建築され、建築後相当期間経過したものを対象とする。

ただし、要件2(2)に該当する場合の相当期間とは、「10年以上」とする。

イ 既存工場及び事業場は、日本標準産業分類(大分類)の製造業に分類される工場施設をいう。

ウ 要件3にいう「密接な関連」は、原則として申請前にも有すること。その場合、その期間を3年以上有する等、関連の実態を明確にすること。なお、要件3(3)における申請前の密接な関連とは、既存工場が他の工場等に中間工程を委託している状況をいうものとする。

エ 要件4のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。

オ 要件5において、既存工場の隣接地で敷地増として行われる場合の規模の算定は、増加する敷地面積により行うこと。

カ 要件6のただし書における「既存工場の隣接地での立地が困難と認められるもの」とは、次に掲げる内容のいずれかに該当する等、やむを得ないと認められるものをいう。なお、計画地は、十分な緑化が行われる等良好な計画であること。

- (1) 物理的に隣接地に適地(未利用地等)がない場合。
- (2) 物理的に隣接地に適地(未利用地等)が存在しても他法令の規定に適合しない場合。
- (3) 隣接地で敷地増を図る計画よりも、近接地で行う計画の方が周辺地域の住環境上良好であり、かつ、交通安全上支障ないと認められる場合。

施行日：令和8年4月1日